

## **Betriebskosten bei Geschäftsraummiete**

Im Wohnraummietrecht regelt § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB eindeutig, dass Vermieter über die Betriebskostenvoraussetzungen innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes abzurechnen haben, um einen Anspruch auf Nachzahlung durchsetzen zu können. Eine entsprechende Vorschrift existiert für das gewerbliche Mietrecht nicht. Auch für eine analoge Anwendung der Vorschrift besteht kein Raum. Allerdings hat der Bundesgerichtshof bereits mit Urteil vom 27. Januar 2010 (AZ XII ZR 22/07) festgestellt, dass auf bei der Geschäftsraummiete eine Abrechnungsfrist angemessen ist. Im Rahmen einer neuen Entscheidung vom 17. November 2010 (AZ XII ZR 124/09) hat der BGH eine Abrechnungsfrist der Geschäftsraummiete bestätigt und sich mit der Frage der Verwirkung auseinandergesetzt. Danach können sich Mieter nur auf den Einwand der Verwirkung berufen, wenn im Einzelfall vertrauensbegründende Umstände zu Gunsten des Mieters feststellbar sind, aus denen hervorgeht, dass der Vermieter keine Abrechnung erstellen werde.

Rechtsanwalt Uwe Witting  
Justiziar H + G Göttingen e.V.